



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Zandstraat 1,1a, Lienden

Gemeente Buren

Datum: 14 februari 2023

Projectnummer: 220248

ID: NL.IMRO.0214.LIEZandstraat1en1a-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid en regelgeving	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bodem	16
4.3	Verkeer en parkeren	17
4.4	Geur	18
4.5	Geluid	18
4.6	Luchtkwaliteit	19
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.8	Externe veiligheid	22
4.9	Water	23
4.10	Natuur	25
4.11	Archeologie	26
4.12	Cultuurhistorie	27
5	Wijze van bestemmen	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Bestemmingsplan	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Overleg	31
6.3	Zienswijzen	31

Bijlagen

Bijlage 1: Digitale watertoets

Bijlage 2: Stikstofberekening

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat 1-1a te Lienden exploiteert De Kock Machines (hierna te noemen: initiatiefnemer) een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf. Op het perceel is jarenlang een veehouderij geëxploiteerd met varkens, koeien en stieren voor de vleesproductie. De huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' is 'Agrarisch - Niet Grondgebonden' met als aanduiding 'veehouderij' en is zodoende nog gericht op de voormalige veehouderij.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming te wijzigen zodat de huidige bedrijfsactiviteiten juridisch en planologisch verankerd zijn. Op 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Buren per brief laten weten in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het voornemen onder bepaalde voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zandstraat 1-1a te Lienden in het buitengebied van de gemeente Buren. Het plangebied bestaat uit twee bedrijfswoningen, verschillende bedrijfsgebouwen en aangrenzend aan het plangebied is een overkapte kersenboomgaard aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Lienden, sectie M, nummers 330, 331 (gedeeltelijk) en 42 (gedeeltelijk).

In navolgende afbeelding is de locatie weergegeven ten opzichte van de omliggende kernen, de locatie van de initiatiefnemer is weergegeven met de rode ster.



Planlocatie aangegeven met de rode ster (bron: pdok.nl/viewer)

In navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven. Het rode kader geeft het plangebied weer.



Plangebied aangegeven met het rode kader (bron: pdok.nl/viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren', zoals vastgesteld op 29 september 2009 door de gemeenteraad van Buren. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Niet Grondgebonden' met de aanduiding 'veehouderij'. De bedrijfswoning aan Zandstraat 1a is aangeduid als 'gemeentelijk monument' en het gehele plangebied is gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch Waardevol Gebied' en 'Archeologisch onderzoeksgebied'.

Het plangebied is bestemd voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van veehouderij, grondgebonden agrarische productie, bijbehorende voorzieningen en opslag, bijbehorende productie gebonden detailhandel, bijbehorende bewoning en landschappelijke beplanting.

In navolgende afbeelding is de verbeelding weergegeven met daarbij rood omkaderd het plangebied.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' met globale aanduiding plangebied (rode lijn), (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als veehouderij. Op het perceel is jarenlang een veehouderij geëxploiteerd met varkens, koeien en stieren voor de vleesproductie. De veehouderij was echter van zodanig kleine omvang dat hier op een gegeven moment geen voldoende inkomsten meer uitgehaald konden worden. Tevens voldeden de gebouwen niet meer aan de laatste milieueisen. Derhalve is besloten de veehouderij te staken. De kersenggaard op het perceel bleef wel gehandhaafd. De initiatiefnemer is zich door de jaren heen gaan specialiseren in de werktuigen ten behoeve van de tuinbouw en dit is uitgegroeid tot een groothandel. Het plangebied bestaat uit twee bedrijfswoningen, verschillende bedrijfsgebouwen en aangrenzend aan het plangebied is een overkapte kersenboomgaard aanwezig.

In navolgende afbeelding zijn de bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen en overkapte kersenboomgaard weergegeven binnen het rode kader.



De percelen van Zandstraat 1-1a (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wenst de huidige bedrijfsactiviteiten nu vast te leggen in het bestemmingsplan en functieverandering toe te passen naar een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. De kersenboomgaard blijft hierbij op het perceel behouden. De service bestaat o.a. uit het repareren van de machines en werktuigen. Hiervoor is een werkplaats op het terrein ingericht. Ten behoe-

Van de bedrijfsbebouwing is 200 m² in gebruik als reparatiewerkplaats voor de servicetak, de werkplaats krijgt een specifieke aanduiding. Ook is een klein deel van de bebouwing in gebruik als opslag ten behoeve van de kersenboomgaard.



De bedrijfswoning aan Zandstraat 1a heeft een gemeentelijke monumentale status. De woning krijgt de 'specifieke bouwaanduiding - monument', zodat deze woning mede bestemd is voor de instandhouding van de monumentale hoofdvorm.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf. Deze ontwikkeling past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plangebied ligt in een landelijke omgeving met verschillende agrarische functies. Daarnaast wordt de indeling van het plangebied door de functiewijziging niet gewijzigd en blijven de bestaande gebouwen behouden, waardoor de landschappelijke kwaliteiten niet verslechteren. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Natuurnetwerk Neder-

land (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij Natuurnetwerk Nederland en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van onderwerpen uit het SVIR of het Barro. Het plan is hierdoor niet strijdig met het rijksbeleid dat hierin is opgenomen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Jurisprudentie wijst uit dat de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met minder dan 500 m² en uitbreiding van een terrein met minder dan 500 m² niet hoeft te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wanneer een wijzigingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in

een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442). In deze gevallen is het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een buitengebied gebonden bedrijf welke bestaat uit een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing. Gelet op de aard van de ontwikkeling is sprake van een zodanige beperkte functiewijziging dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat een toets aan de ladder niet noodzakelijk is. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat het plan voorziet in een behoefte en waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

Het bedrijf is gericht op de verkoop en reparatie van diverse landbouwmachines en kersenteelt, waarbij het werkgebied zich richt op het buitengebied. De gronden in de (ruimere) omgeving van het plangebied zijn overwegend agrarisch in gebruik. Het toekomstige bedrijf voorziet daarom op deze locatie in een plaatsgebonden behoefte.

Gezien de binding met het buitengebied, is het uitoefenen van een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf op deze locatie passend. In het plangebied is bovendien een veehouderij beëindigd en het is niet aannemelijk dat zich hier een ander agrarisch bedrijf zal willen vestigen. Het is wenselijk dat de bebouwing op deze locatie wordt hergebruikt door een ander aan het buitengebied gebonden bedrijf. Op deze wijze wordt voorkomen dat de aanwezige bebouwing komt leeg te staan. Dit is vanuit het oogpunt van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit onwenselijk.

Gesteld kan worden dat het plan voorziet in een plaatsgebonden behoefte en dat de locatie optimaal en geschikt is voor een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering,

zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen- gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investe- ren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de vol- gende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch ge- waarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juri- disch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is be- perkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels nood- zakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysie- ke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die be- trekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsveror- dening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op ter- mijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als 'glastuinbouwbe- drijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied', 'Nationaal landschap maar buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone' en 'intrekgebied'.

Glastuinbouw

Met onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van glastuinbouw. De regels omtrent glastuinbouw hebben geen betrekking op dit plan en zodoende is het plan niet in strijd met het beleid van de provincie ten aanzien van glastuinbouw.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het 'Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone'. Binnen een Nationaal Landschap zijn ontwikkelingen mo- gelijk, mits deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten.

Binnen het 'Nationaal Landschap' is het plangebied gelegen in het Rivierengebied wat weer onderverdeeld is in 7 deelgebieden. Van de 7 deelgebieden is het plangebied gelegen in deelgebied 'Lienden'. Hierbij horen de volgende kernkwaliteiten:

- Fraai zicht op de Utrechtse Heuvelrug
- Karakteristieke kleinschalige oeverwal met rijke afwisseling van boomgaarden, grasland, buurtschappen, dorpen, verspreide bebouwing, beeldbepalende boerderijen en kleigaten; in contrast met het naastliggende open komgebied.
 - Het gehele gebied bestaat overwegend uit oeverwalgronden, en contrasteert als geheel met de grootschalige open kommen zuidelijk. Binnen het gebied komen tal van kleinere lage gebiedjes langs weteringen voor die een kleinschaliger contrast opleveren met de iets hoger gelegen echte oeverwalgronden.
 - Het gebied watert af via weteringen die uitmonden in de Maurikse wetering, die haar water weer (buiten het gebied) in het Amsterdam-Rijnkanaal loost.
 - De meeste gronden, zowel op oeverwallen als in de kleine lage gebieden, hebben een richting die haaks op de hoogtelijnen staat. Perceelsranden hebben veelal een hoge ouderdom.
 - De nederzettingen hebben veelal hun open karakter behouden, in die zin dat ze visueel niet afgesloten zijn van het omringende landschap; voor de dorpen geldt dit, maar sterker nog voor de vele kleine nederzettingen. Deze zijn veelal lintvormig langs een verbindingsweg, zoals langs de Wielse Weg (noord van Eck en Wiel), Ganzert (noordwest van Ingen), Klinkenberg en Zevenmorgen (noord van Ingen).
 - Door het gehele gebied komen karakteristieke grote T-boerderijen voor.
- Aanwezigheid van de oude loop van de Rijn langs ingepolderde uiterwaard De Mars en waardevol meandersysteem met groot aantal geulen.
 - Door inpoldering van De Mars is de oude Rijnbandijk geen bandijk meer maar een slaperdijk. Op en langs de Rijnbandijk ligt een dijkenlandschap met alles wat dit zo kenmerkend maakt: dijk, wielen, bebouwing aan de dijk.
 - Aan de rivier komen steenfabrieksterreinen voor.
 - In en aan de oude rivierarmen liggen open wateren, ontstaan door kleinschalige ontgroning, bosjes en rabatten.
 - De Marspolder heeft een eigen uitwatering op de Nederrijn; de weteringen gaan deels terug op oude rivierarmen.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.

Met het voorliggende plan worden de kernkwaliteiten niet aangetast. Het bedrijf maakt gebruik van het bestaand perceel zonder de perceelsgrenzen te wijzigen. Er wordt bovendien gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.

Intrekgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en daar bij beslui-

ten rekening mee houden. Daarom zijn in intrekgebied geen bestemmingen mogelijk die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt geen winning van fossiele energie mogelijk gemaakt, waarmee het niet in strijd is met het beleid van de provincie ten aanzien van intrekgebieden.

3.2.2 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het geldende provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gemeente Buren is op 5 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Buren. De omgevingsvisie van de gemeente Buren is de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie zet Buren een koers uit voor de lange termijn. Een koers waarmee de gemeente antwoord geeft op de dynamiek in de samenleving en de trends die op de gemeente afkomen. Maar ook een koers die de kwaliteiten en kenmerken, die van oudsher bij Buren hoort, en die Buren al lange tijd beschermt, behoudt. Zo staat de gemeente niet stil, maar groeien en ontwikkelen we ons heel bewust. Waar gaan we wonen, werken en recreëren? Waar gaan we natuur en landschap ontwikkelen en wat willen we beschermen voor de toekomst? En hoe verdelen we de rollen tussen gemeente, inwoners en organisaties?

Naast de bedrijven op de bedrijventerreinen komt er verspreid in het buitengebied ook allerlei bedrijvigheid voor. Naast allerlei kleinere (aan huis gebonden) beroepen, heeft Buren een sterke positie als het gaat om agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. Vaak in combinatie met landbouw.

De gemeente wil specifieke aandacht geven aan bedrijven in de sectoren agribusiness, logistiek en recreatie & toerisme. Voor de vele MKB/familiebedrijven die gericht zijn op productie of specifieke dienstverlening in de maakindustrie zal de gemeente extra aandacht besteden in het lokale beleid.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf. Er is sprake van een agrarisch verwant bedrijf waarbij het lokale beleid (zoals het VAB Beleid) gehanteerd wordt.

3.3.2 VAB Beleid

Op 27 juni 2017 is de 'Bijgestelde handreiking vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' (VAB Beleid) vastgesteld door gemeente Buren. Het VAB beleid geeft de mogelijkheid van omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een regulier bedrijf. Daarbij dient het te gaan om bedrijvigheid die agrarisch verwant of aan het buitengebied ge-

bonden is of om overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.

Onder het VAB-beleid is het mogelijk om 100% van de bestaande bedrijfsbebouwing te herbestemmen naar een aan het buitengebied gebonden bedrijf.

Toetsing

Dit bedrijf voldoet aan de criteria van zowel een agrarisch verwant als een buitengebied gebonden bedrijf vanwege het feit dat;

- het bedrijf goederen aan agrarische bedrijven levert;
- de afnemers van de producten die het bedrijf aanbiedt (agrarische bedrijven en particulieren) hoofdzakelijk gevestigd of woonachtig zijn in het buitengebied;
- het bedrijf een grote omvang nodig heeft vanwege de omvang van de producten die zij verhandelt.

Dit maakt het bedrijf een niet-agrarisch, maar wel aan het buitengebied gebonden bedrijf vanwege het ruimtebeslag en de aard van de activiteiten en volgt hiermee de definitie volgens het bestemmingsplan. Een maatwerkaanduiding is een vereiste bij deze herbestemming.

Maatwerkbestemming voor klein stukje kersenverwerking

Bij het perceel ligt een kersenboomgaard. Binnen een van de schuren wordt een deel gebruikt voor opslagmaterialen voor de kersenteelt. Initiatiefnemer verzoekt met de herbestemming ook 250 m² van de schuur aan te wijzen voor agrarische nevenactiviteiten gericht op de kersenteelt. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat een niet grondgebonden agrarische nevenactiviteit in de vorm van opslag en bijbehorende voorzieningen is toegestaan.

Het plan voldoet niet aan alle voorwaarden van het VAB-beleid

Volgens het VAB beleid worden enkele vormen van bedrijvigheid in het buitengebied sowieso niet toegestaan vanwege de verkeersaantrekkende werking, de milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

1. detailhandel, anders dan kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (nevenactiviteit);
2. bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (3 en 4 volgens VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'), met uitzondering van bedrijven van categorie 3 die sterk aan de agrarische sector verwant zijn.

Ad 1

De aanvraag betreft een groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een werkplaats voor reparatie van genoemde machines. Een groothandel is een (commerciële) onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die:

- buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd;
- aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd.

In onderhavige situatie gaat het tevens om detailhandel. Het bedrijf heeft een show-room waar naast bedrijven ook particulieren terecht kunnen voor de aanschaf van bijvoorbeeld een duw- of zitmaaier.

Deze specifieke vorm van detailhandel zou vanwege het ruimtebeslag en de combinatie met reparatie niet passen in een centrumgebied. Op een bedrijventerrein is de functie wel denkbaar maar vanwege de aard van de producten is deze vorm van detailhandel ook in het buitengebied passend. Argumenten hiervoor zijn:

- goede verkeersontsluiting te plaatse, geschikt voor het opvangen van de verkeers aantrekkende werking van het bedrijf;
- de aard en de afnemers van de detailhandel, specifiek afkomstig uit en verbonden met het buitengebied;
- het gebrek aan een goede alternatieve locatie voor een dergelijke volumineuze detailhandel.

Ad 2

De reparatiewerkplaats van het bedrijf valt in milieucategorie 3.1. Het bedrijf is aan de agrarische sector verwant. Daarom valt het binnen de uitzondering van het VAB beleid.

Dit betekent dat voor zowel de reparatiewerkplaats als de detailhandel specifieke aanduidingen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' is een aanduiding opgenomen die daarboven detailhandel in en reparatie van tuin-, park- en agrarische machines mogelijk maakt en een aanduiding voor een reparatiewerkplaats.

Buitenopslag is niet wenselijk

Het VAB beleid geeft aan dat buitenopslag van goederen en stalling buiten niet is toegestaan bij functiewijziging. Door het bestemmingsvlak te verkleinen wordt voorkomen dat er sprake is van buitenopslag.

3.3.3 Conclusie

Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. In de huidige situatie is in het plangebied reeds een agrarisch bedrijf aanwezig. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden. De ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen en er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Gelet op de aard en omvang van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. Het toekomstige gebruik is hierdoor niet gevoeliger dan het bestaande gebruik. Bovendien zullen er geen bouwwerkzaamheden of grondverzet plaatsvinden en is er sprake van een betonvloer waardoor het risico op bodemverontreiniging minimaal is. Om deze redenen is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Om de gehele verkeersgeneratie te bepalen zijn de CROW-kencijfers gehanteerd. Uit de CROW 381 kengetal tabellen zijn verschillende categorieën aangehouden welke op de locatie betrekking hebben of vergelijkbaar zijn. De locatie is ingedeeld in:

- 2.460 m² aan bedrijfsbebouwing.
 - 2.260 m² 'Bedrijf arbeidsextensief' voor de mechanisatie en reparatie.
 - 200 m² 'Tuincentrum / Groencentrum' (vergelijkbaar met dit bedrijf).
- Twee bedrijfswoningen.
 - 'Koop, huis vrijstaand'.

De gemeente Buren is door het CBS aangemerkt als 'niet stedelijk', de locatie is daarnaast gelegen in het 'buitengebied'. De normen welke aangehouden worden volgens de CROW zijn in de aangegeven categorieën als volgt:

- 'Bedrijf arbeidsextensief', gemiddeld 4,8 verkeersgeneratie / 100 m² bvo.
- 'Tuincentrum / Groencentrum', gemiddeld 16,6 verkeersgeneratie / 100 m² bvo.
- 'Koop, huis vrijstaand', gemiddeld 8,2 verkeersgeneratie / woning.

De totale verkeersgeneratie is zodoende als volgt:

- 'Bedrijf arbeidsextensief' = $4,8 \times 22,6 = 108,5$
- 'Tuincentrum / Groencentrum' = $16,6 \times 2 = 33,2$
- 'Koop, huis vrijstaand' = $8,2 \times 2 = 16,4$

- Totaal = $108,5 + 33,2 + 16,4 = 158,1$

De berekende verkeersgeneratie is de totale hoeveelheid aan verkeer van de gehele locatie. Op de locatie was al reeds een bedrijf en twee woningen aanwezig, er zal zodoende een beperkte toename zijn in verkeersbewegingen, maar het totaal aan verkeersbewegingen is 158,1 per etmaal. De locatie wordt ontsloten op de Zandstraat, deze weg is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.

4.3.2 Parkeren

Naast de verkeersgeneratie worden ook de parkeernormen gehanteerd vanuit de CROW 381 kengetallen. Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen worden dezelfde categorieën als bij het aspect verkeer aangehouden. De normen welke aangehouden worden volgens de CROW zijn in de aangegeven categorieën als volgt:

- 'Bedrijf arbeidsextensief', gemiddeld 1,05 parkeerplaatsen / 100 m² bvo.
- 'Tuincentrum / Groencentrum', gemiddeld 2,85 parkeerplaatsen / 100 m² bvo.
- 'Koop, huis vrijstaand', gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen / woning.

Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen is zodoende als volgt:

- 'Bedrijf arbeidsextensief' = $1,05 \times 22,6 = 23,7$
- 'Tuincentrum / Groencentrum' = $2,85 \times 2 = 5,7$
- 'Koop, huis vrijstaand' = $2,4 \times 2 = 4,8$

- Totaal = $23,7 + 5,7 + 4,8 = 34,2$

Totaal moeten er volgens de normen van de CROW 34,2 (34) parkeerplaatsen zijn op de gehele locatie. In werkelijkheid zal de parkeerdruk vele malen lager liggen aangezien er weinig mensen werken. De parkeerplaatsen voor de woningen zijn al reeds bij de woningen zelf gerealiseerd. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om de parkeerplaatsen te realiseren. In ieder geval zal voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd worden en zal er niet in openbaar gebied geparkeerd worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

De omgeving van het plangebied typeert zich door de afwisseling van woon- en agrarische bestemmingen. Het bedrijfspand is geen geurgevoelig object voor omliggende veehouderijen, aangezien er geen mensen structureel aanwezig zijn in de groothandel. Met voorliggende functiewijziging wijzigt deze situatie niet en neemt het aantal geurgevoelige objecten in het plangebied niet toe maar juist af doordat een niet grondgebonden veehouderij na de wijziging niet meer toegestaan is. De voorgenomen herbestemming zorgt daarom niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen. En neemt de mogelijkheid op geurhinder op omliggende geurgevoelige objecten weg.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Onderhavig plan maakt in het plangebied een loonwerkbedrijf/mechanisatiebedrijf mogelijk. Een bedrijf is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidshinder. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. In de huidige situatie is in het plangebied reeds een agrarisch bedrijf aanwezig. Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden geboden. In paragraaf 4.3.1 is het totaal aan verkeer berekend voor de gehele locatie per etmaal, hoewel dit niet de toename maar het totaal is, zijn deze gegevens gehanteerd en ingevoerd in de navolgende NIBM tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	158
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,27
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er in de omgeving van het plangebied geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. Daarmee voorziet het plan niet in een nieuwe gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Dit betekent dat geen rekening hoeft te worden gehouden met eventuele omliggende hinder veroorzakende functies. Wel dient te worden onderzocht of de vestiging van een loonwerkbedrijf/mechanisatiebedrijf invloed heeft op het woon- en leefklimaat van bestaande gevoelige functies in de buurt.

Binnen de huidige bestemming is een niet grondgebonden veehouderij mogelijk. Dit is onder meer een varkens- of kippenhouderij die in milieucategorie 4.1 valt. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand tot gevoelige functies van 200 meter. Deze richtafstand wordt nu niet gehaald. De dichtstbijzijnde woningen liggen op ongeveer 70 meter van het bedrijf.

In de nieuwe situatie wordt de milieucategorie lager. Het nieuwe bedrijf heeft verschillende functies. Ten eerste detailhandel die in milieucategorie 2 valt waarbij de richtafstand tot gevoelige functies 30 meter bedraagt. Ten tweede de groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren die in milieucategorie 3.1 valt en de afstand tot gevoelige functies 50 meter bedraagt. Ten derde de reparatiewerkplaats voor ma-

chines. Indien de oppervlakte hiervan kleiner is dan 200 m² valt deze ook in categorie 3.1. Bij een grotere oppervlakte geldt milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter tot gevoelige functies. Aan deze afstand kan niet voldaan worden omdat de dichtstbijzijnde woningen op ongeveer 70 meter afstand liggen. Daarom is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de maximale oppervlakte van de reparatiewerkplaats 200 m² mag bedragen.

Per saldo vermindert de milieubelasting door de bestemmingswijziging. De nieuwe bedrijfsactiviteiten voldoen aan de voorgeschreven afstanden tot gevoelige functies zoals woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. Voor deze ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit is op te maken dat het plangebied niet binnen de PR contour of het invloedsgebied van omliggende inrichtingen of transportroutes ligt. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2009 - 2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en -Verordening Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken, verbinden, vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd.

Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

- 1 Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden;
- 2 In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden;
- 3 Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren;
- b Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100% afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding);

- c Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk.

Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Voor alle voorzieningen geldt dat er geen afvoer van grondwater/kwelwater mag plaatsvinden.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden. Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt

Beheerplan riool 2020 t/m 2025

Het beleid voor de rioleringszorg in de gemeente Buren voor komende jaren (2020 tot en met 2025) wordt omschreven in het Beheerplan riool 2020 t/m 2025. Het beheerplan riolering gaat over het beheer van de riolering: het zorgen dat alle voorzieningen blijven functioneren. Dit gebeurt voor een goede uitvoering van de gemeentelijke watertaken. De gemeentelijke watertaken komen voort uit drie zorgplichten, te weten afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeentelijke zorgplichten hebben inhoudelijk een sterke samenhang met de zorgplichten voor het zuiveren van afvalwater en die voor het regionaal watersysteem van de waterbeheerder.

Inzicht in het functioneren van het rioolsysteem is van essentieel belang. Naast het doen van voorspellingen van het effect van maatregelen draagt het ook bij aan het beoordelen van claims in geval van schade door wateroverlast. Modelberekeningen worden vergeleken met en afgestemd op metingen. Het telemetriesysteem wordt gebruikt voor dataverwerking van voldoende nauwkeurige meetnetten. De belangrijkste beheerprincipes zijn dat:

- de nadruk ligt op preventief, planmatig onderhoud op een bepaald kwaliteitsniveau.
- rioolreiniging gebeurt op basis van vervuilingsinspectie vanuit de put, of wanneer dit nodig is voorafgaand aan een inspectie met de rijdende camera.
- meten aan het functioneren van het rioolstelsel heeft prioriteit.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. In de beoogde situatie worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. De inrichting van het plangebied verandert niet en de hoeveelheid aanwezige verharding blijft gelijk aan de huidige situatie.

Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen¹. Hieruit volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Voor een plan dient onderzocht te worden of het van invloed is op natuurwaarden en beschermde soorten en of de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening of de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat het NNN in Gelderland geen externe werking kent en het plangebied buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Het plangebied ligt nabij Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen door bijvoorbeeld licht en geluid op voorhand uitgesloten. Aangezien er als gevolg van het plan beperkt sprake is van een verkeersaantrekkende werking, is een toename van stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase op het Natura 2000-gebied niet op voorhand uit te sluiten. De stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden is berekend met het programma AERIUS Calculator en verantwoord in de rapportage beoordeling stikstofeffecten².

Op grond van de AERIUS-berekening kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er is geen sprake van N-depositie;
- Er is geen sprake van significante nadelige effecten;
- Provincie Gelderland (Gedeputeerde Staten) is bevoegd gezag;

¹ De Digitale watertoets, 1 juni 2022.

² VanWestreenen. Toelichting AERIUS-berekening ten behoeve van het bedrijf op de locatie Zandstraat 1a in Lienden. kenmerk: WW22092611. 26 september 2022.

- Aan het gestelde in de Wet natuurbescherming, de Regeling natuurbescherming en de vastgestelde provinciale beleidsregels wordt voldaan.

Soortenbescherming

Voorliggend plan voorziet enkel in wijziging van de toegestane bedrijfstypen in het plangebied. De huidige bebouwing blijft bestaan en de inrichting van het perceel blijft gelijk. Het plan zal hierdoor geen negatieve effecten hebben voor eventueel aanwezige beschermde soorten in het plangebied.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die vallen onder de houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming worden beschermd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Daarnaast zijn mogelijke (toevals-) vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. In de beoogde situatie worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd en er worden geen graafwerkzaamheden uitgevoerd noch wordt een bouwvlak toegevoegd aan dit plan. Om deze reden zal het plan geen negatieve invloed hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het voorliggende plan maakt in het plangebied een groothandel en servicebedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren en een kersenteeltbedrijf mogelijk. De bedrijfswoning aan Zandstraat 1a is een gemeentelijk monumentaal pand. Met dit plan worden geen aanpassingen gedaan aan het monumentaal pand of de andere gebouwen. Het plan is hierdoor niet van invloed op eventuele cultuurhistorische waarden in de omgeving. In het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' is voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen. Deze dubbelbestemming komt in dit bestemmingsplan niet meer terug, maar voor de monumentale bedrijfswoning is de specifieke bouwaanduiding 'Monument' opgenomen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonder in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch productie en het weiden van dieren met de bijbehorende voorzieningen. Tevens voor de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen en extensief dagrecreatief medegebruik.

Er is geen bouwvlak opgenomen zodoende is er in principe geen mogelijkheid voor het oprichten van bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop' aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkopen en repareren van tuin-, park- en agrarische machines, daarnaast is het gedeelte met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats' bestemd voor maximaal 200 m² aan reparatiewerkplaats ten behoeven van het repareren van tuin-, park- en agrarische machines. Tevens zijn de gronden bestemd voor niet grondgebonden agrarische nevenactiviteit in de vorm van opslag en bijbehorende voorzieningen, bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming, bewoning, bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning, bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming. Tevens zijn de gronden bestemd voor erfbeplanting en/of de landschappelijke inpassing, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waar waterberging onder mede begrepen is.

Er mogen twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, waarbij de woning met de 'specifieke bouwaanduiding - monument' mede bestemd is voor de instandhouding van de monumentale hoofdvorm van het bestaande hoofdgebouw.

Bedrijfsgebouwen mogen maximaal een bouwhoogte hebben van 9 meter, een maximale goothoogte van 5 meter en mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bedrijfswoningen hebben een maximale inhoud van 750 m³, een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.

Waarde - Archeologisch onderzoekgebied

De voor 'Waarde - Archeologisch onderzoekgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele plan-schade.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

6.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zandstraat 1,1a, Lienden' van 21 oktober tot en met 1 december 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen over het plan ingediend.